
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 5 de diciembre de 2001.

Materia: Civil.

Recurrentes: Santos Pérez y Leónidas Altagracia Pérez.

Abogados: Dres. Pedro Ramírez Bautista, Abraham Bautista Alcántara y Fabián Cabrera F.

Recurrido: Gregorio Antonio López.

Abogado: Lic. Víctor Cerón Soto.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Santos Pérez y Leónidas Altagracia Pérez, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0154839-2 y 107024-1, domiciliados y residentes en la casa núm. 7 de la calle K, sector Manganagua de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 472, de fecha 5 de diciembre de 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Pedro Ramírez Bautista, por sí y los Dres. Abraham Bautista Alcántara y Fabián Cabrera F., abogados de la parte recurrente, Santos Pérez y Leónidas Altagracia Pérez;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Víctor Cerón Soto, abogado de la parte recurrida, Gregorio Antonio López;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede RECHAZAR el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 5 de diciembre de 2001, por los motivos precedentemente señalados";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 2 de enero de 2002, suscrito por los Dres. Abraham Bautista Alcántara y Fabián Cabrera F., abogados de la parte recurrente, Santos Pérez y Leónidas Altagracia Pérez, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 14 de enero de 2002, suscrito por el Licdo. Víctor Cerón Soto, abogado de la parte recurrida, Gregorio Antonio López;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de julio de 2003, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 16 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de la demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo incoada por Gregorio Antonio López, contra Santos Pérez y Leónidas Altagracia Pérez de Germosén, la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 036-09-02298, de fecha 30 de agosto de 2000, cuya parte dispositiva, es la siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE las conclusiones de la parte demandante, y en consecuencia declara como buena y válida la demanda en Rescisión de Contrato de Arrendamiento y Desalojo, incoada por: GREGORIO ANTONIO LÓPEZ, contra los señores LEÓNIDAS ALTAGRACIA PÉREZ DE GERMOSÉN Y SANTOS PÉREZ; **SEGUNDO:** DECLARA la Rescisión del Contrato de Arrendamiento suscrito en fecha doce (12) de Agosto del año 1987, entre los señores: GREGORIO ANTONIO LÓPEZ, LEÓNIDAS ALTAGRACIA PÉREZ DE GERMOSÉN Y SANTOS PÉREZ; **TERCERO:** ORDENA el desalojo de los señores LEÓNIDAS ALTAGRACIA PÉREZ DE GERMOSÉN Y SANTOS PÉREZ, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble al título que sea; **CUARTO:** RECHAZA las conclusiones de la parte demandada, señores LEÓNIDAS ALTAGRACIA PÉREZ DE GERMOSÉN Y SANTOS PÉREZ, por los motivos antes expuestos; **QUINTO:** CONDENA a la parte demandada, señores LEÓNIDAS ALTAGRACIA PÉREZ DE GERMOSÉN Y SANTOS PÉREZ, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho del LIC. VÍCTOR CERÓN SOTO, abogado que afirma haberlas avanzando en su totalidad” (sic) b) no conforme con dicha decisión, los señores Santos Pérez y Leónidas Altagracia Pérez, mediante acto núm. 1033-2000, de fecha 19 de octubre de 2000, del ministerial José Chía Sánchez, alguacil de estrados de la Tercera Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), dictó la sentencia civil núm. 472, de fecha 5 de diciembre de 2001, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores LEÓNIDAS ALTAGRACIA PÉREZ DE GERMOSÉN Y SANTOS PÉREZ, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo del recurso, lo RECHAZA, y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia No. 038-99-02298 de fecha 30 del mes de agosto del año dos mil (2000), rendida por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor GREGORIO ANTONIO LÓPEZ, por los motivos precedentemente expuestos; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento sin distracción de las mismas por no haberlo solicitado el abogado de la parte gananciosa” (sic);

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 1738 y 1736 del Código Civil; **Tercer Medio:** Falta de base legal y desnaturalización de los hechos” (sic);

Considerando, que antes de conocer del presente recurso de casación, es preciso realizar una breve reseña del asunto de que se trata, a saber: 1) que mediante contrato de alquiler de fecha 12 de agosto de 1987, el señor Gregorio Antonio López, alquiló un inmueble a los señores Leónidas Altagracia Pérez de Germosén y Santo Pérez; 2) que el señor Gregorio Antonio López, interpuso una demanda en Rescisión de Contrato de alquiler y desalojo, en contra de los señores Leónidas Altagracia Pérez de Germosén y Santos Pérez, fundamentada en que estos últimos incumplieron el contrato de alquiler, al sub-alquilar el inmueble no obstante estar prohibido, siendo apoderada para tales fines la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuya demanda fue acogida mediante sentencia núm. 038-99-002298, de fecha 30 de agosto de 2000; 3) que los señores Santos Pérez y Leónidas Altagracia Pérez, interpusieron recurso de apelación en contra de dicha decisión, apoderando la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del

Distrito Nacional), que rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia recurrida, hoy impugnada en casación;

Considerando, que el tribunal a quo al fallar como lo hizo fundamentó su decisión entre otras, en las motivaciones siguientes: "(...) que no figurando los señores Nelson Pérez y señor (sic) Ramón F. Madera Fernández, como partes en el contrato de arrendamiento aludido, por el simple hecho de admitirlos como administradores del negocio, teniendo que ocupar en consecuencia el inmueble sin la previa autorización por escrito del arrendador, se violó el artículo cuarto del referido contrato, que dice: "Tampoco podrá cederlo gratuitamente, ni por favor o por pura tolerancia admitir que ningún tercero o un pariente pueda habitar el inmueble alquilado" (sic); que sigue exponiendo la corte a qua: "que del estudio de los documentos arriba indicados y de los alegatos vertidos en el proceso, esta corte entiende que lo que han pretendido los arrendatarios es simular la existencia de dos contratos, uno de préstamo y otro de administración, para encubrir la existencia del sub-alquiler del inmueble precedentemente indicado; y en consecuencia una violación por parte de los arrendatarios al contrato de alquiler por ellos suscritos; que a juicio de la Corte, para establecer la existencia de un sub-alquiler, no es imprescindible un nuevo contrato, sino que el mismo se puede inferir por el estudio de los documentos y por la ponderación de los hechos que ocurrieron durante el proceso; que en las convenciones se debe atender más a la común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras; que el juez puede averiguar la voluntad común de las partes, sea en el contexto del acto, sea según todas las características de la causa; que al respecto los jueces de hecho interpretan soberanamente las convenciones que les son sometidas a su consideración; (...) que frente a lo comprobado, el tribunal a quo actuó correctamente, haciendo una adecuada verificación de los hechos y una correcta aplicación del derecho; por lo que procede rechazar el presente recurso, en cuanto al fondo, por los motivos expuestos, no así en cuanto a la forma por haber sido interpuesto en el plazo y formas de ley; (...) (sic);

Considerando, que en su primer medio casación el recurrente sostiene, que fue violado su derecho de defensa, toda vez que solicitó a la corte a qua no solo la nulidad del acto de avenir, sino también que fuera declarada mal perseguida la audiencia, violación esta que se evidencia en la sentencia impugnada en la página 7, donde la corte a qua rechazó el pedimento de la nulidad del acto No. 1790 de fecha 4 de diciembre de 2000, contenido del avenir, por entender que no se demostró el agravio que le haya causado, sin embargo se reservó el fallo sobre el incidente y el fondo, aunque no se refirió a qué incidente se trató, es claro que se trataba del incidente que tiene que ver con mal perseguida la audiencia, y que del examen minucioso de la sentencia no se advierte que se haya referido a ese punto;

Considerando, que según se observa de la sentencia impugnada, la corte a qua, a raíz del pedimento de la recurrente sobre la solicitud de la nulidad del acto de avenir y declaratoria de mal perseguida la audiencia, falló in-voce de la siguiente manera: "en cuanto al acto No. 1790 del 4 de diciembre, del cual se pide la nulidad; la corte rechaza el pedimento toda vez que no ha demostrado el agravio que le ha causado en la audiencia del día de hoy; fallo reservado sobre incidente y fondo (...)";

Considerando, que como se advierte del fallo impugnado, contrario a lo alegado por los recurrentes, la alzada sí se pronunció sobre sus pedimentos, al rechazar la nulidad del acto de avenir por entender que no se demostró el agravio que le había causado en la audiencia de esa fecha, y por vía de consecuencia quedaba resuelta la solicitud hecha por los recurrentes de que se declarará mal perseguida la audiencia, puesto que este pedimento era una secuencia del primero; que cabe destacar que el fallo que se reservó la alzada conjuntamente con el fondo, se trataba de una solicitud de comparecencia personal de las partes y de un informativo testimonial, solicitada por los hoy recurrentes, pedimentos que según se constata de la sentencia impugnada también fueron contestados por la corte a qua, que en ese sentido no se retiene que se les hayan violado sus derechos de defensa, razón por la cual este medio debe ser desestimado;

Considerando, que en su segundo medio de casación, los recurrentes sostienen, que en la sentencia impugnada, no se hace alusión sobre el término del contrato ni de la reconducción del mismo, en virtud de lo que establece el artículo 1738 del Código Civil, de que si expira el contrato y el inquilino se deja en posesión, el nuevo contrato se registrará por lo que establece el artículo 1736, referente a los arrendamientos verbales; que en ese sentido, en su caso, no puede el recurrido ni la corte a qua decir y decidir que imperaba una prohibición de

sub-alquilar, pues se trataba en su caso de un contrato verbal, por lo que no puede haber una violación al contrato del 12 de agosto de 1987, sin probarse el término del mismo ya que no fue renovado, que además se violó el artículo 1736 del Código Civil, en el sentido de que todo propietario con arrendamiento verbal como el caso de la especie se debe respetar el plazo de 180 días de anticipación para el desalojo cuando se trata de un establecimiento comercial, el cual fue violado, que en todo ese sentido la sentencia debe ser casada;

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ha comprobado que, los alegatos resaltados en el párrafo anterior no fueron presentados por la recurrente ante los jueces del fondo, que eran donde correspondía invocarlos, limitándose a solicitar ante ellos, lo siguiente: “a) que la sentencia recurrida adolece de vicios consistentes en falta de base legal; b) que la sentencia recurrida desnaturaliza los hechos de la causa, toda vez que da como cierto que la parte demandada admitió haber sub-alquilado el inmueble alquilado, cuando lo que ha hecho el demandado por intermedio de su abogado es que el contrato depositado por la parte demanda (sic) se refiere a la administración de un negocio de billar, no así el arrendamiento o sub-arrendamiento del inmueble y que una cosa es el inmueble y otra cosa es el negocio; c) que la parte demandante se limitó a depositar fotocopias de supuestos documentos cuyos originales nunca fueron vistos por la parte demandada ni por el juez apoderado, los que sirvieron de base para dictar la sentencia ahora recurrida”;

Considerando, que en decisiones constantes, esta Sala ha reiterado, que no se puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca ante el tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, que en esa condición, y como en la especie, no se trata de cuestiones que interesan al orden público, el alegato invocado es nuevo y como tal, resulta inadmisibles;

Considerando, que en su tercer medio los recurrentes invocan, la falta de base legal y desnaturalización de los hechos, limitándose a invocar “este medio será desarrollado junto a un escrito ampliatorio que será depositado oportunamente”; que en ese sentido no consta a la fecha en el expediente escrito alguno desarrollando este medio enunciado, que para satisfacer el mandato de la ley, el recurrente no solo debe señalar en su memorial de casación las violaciones a la ley o una regla o principio jurídico sino que debe indicar de manera clara y precisa en cuáles aspectos la sentencia impugnada desconoce las alegadas violaciones, haciendo una exposición o desarrollo de sus medios ponderables que permita a la Suprema Corte de Justicia, examinar el recurso y verificar si ha sido o no violada la ley, lo que no ha ocurrido en el caso de la especie, razón por la cual procede declararlo inadmisibles;

Considerando, que lo precedentemente expuesto pone de manifiesto que, para formar su convicción la corte a qua ponderó, haciendo uso de las facultades que le otorga la ley, todos y cada uno de los documentos de la litis que le fueron depositados, cuya valoración describe con rigor en su sentencia lo que ha permitido a esta Corte de Casación, comprobar que hizo una correcta apreciación de los hechos, una justa aplicación del derecho y aportó motivos que justifican lo decidido, por lo que procede rechazar los medios alegados en fundamento de sus pretensiones y con ellos el recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Santos Pérez y Leónidas Altagracia Pérez, contra la sentencia núm. 472, dictada el 5 de diciembre de 2001, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor del Lic. Víctor Cerón Soto, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad;

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la

audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.